

## **Toelichting op reacties concept ruimtelijke randvoorwaarden Utrechtseweg 341, De Bilt**

In totaal zijn er een achttal schriftelijke reacties binnengekomen naar aanleiding van de presentatie van de concept ruimtelijke randvoorwaarden d.d. 29 november 2016. Het betreft hier de mogelijkheid van het geven van reacties in het kader van het participatietraject met directe omgeving en belanghebbenden. De formele wettelijke procedure van het indienen van zienswijzen en/of bezwaar is hierbij niet van toepassing.

Gemeente De Bilt stelt ruimtelijke randvoorwaarden op voor het particulier initiatief van eigenaar Verwelius voor de percelen behorende tot Utrechtseweg 341 (voormalig terrein Hessing). Hiervoor is reeds in 2010 door de gemeente een omgevingsvergunning verleent voor het toenmalige bouwplan bekend staand onder de naam Park Bloeyendael. De vergunning is in 2012 onherroepelijk geworden. Vanuit de overtuiging van zowel gemeente als eigenaar Verwelius dat in het huidige tijdsbeeld op deze plek een beter plan kan worden gerealiseerd, is de gemeente in gesprek gegaan om het win-win-win principe verder uit te werken. Doel hierbij is om tot een ruimtelijke ontwikkeling te komen die beter aansluit op de bestaande waardes en kwaliteiten vanuit landschap en directe omgeving, die programmatisch (woningbouw) beter past bij de gemeentelijke behoefte van dit moment en die tevens beter haalbaar is voor eigenaar en ontwikkelaar Verwelius. Dit is een belangrijk startpunt geweest voor het gehele traject. Gedurende het tot nu doorlopen traject is ook de dialoog met de provincie Utrecht gevoerd en heeft nadrukkelijk afstemming plaatsgehad over de procesmatige en inhoudelijke lijn.

De gemeente heeft op basis van de Factor-C systematiek een tweetal sessies georganiseerd in het kader van participatie. In de eerste werksessie is op interactieve wijze samen met omwonenden en belanghebbenden een verkenning gedaan van mogelijkheden en kwaliteiten gebaseerd op een ruimtelijke en landschappelijke analyse. In de tweede sessie heeft de gemeente de concept ruimtelijke randvoorwaarden gepresenteerd en heeft Verwelius op basis van dit concept een mogelijke ruimtelijke doorvertaling gepresenteerd. Belanghebbenden hebben vervolgens een reactie kunnen geven op de presentaties. Onderhavige toelichting geeft aan hoe de gemeente de reacties heeft gelezen en of/hoe zij hiermee een doorvertaling geeft in het opstellen van de definitieve ruimtelijke randvoorwaarden. Tevens geeft deze toelichting inzicht in wat de gemeente aan Verwelius meegeeft in de verdere ruimtelijke planvorming.

De reacties zijn samengevoegd en worden per onderwerp behandeld. De afzonderlijke onderwerpen worden toegelicht vanuit een integrale afweging van randvoorwaarden en kwaliteiten. De gemeente bepaalt vervolgens of er reden is om de concept ruimtelijke randvoorwaarden aan te passen of anderzijds de reacties door te vertalen. Meerdere reacties zullen pas bij de behandeling van het bestemmingsplan en/of bij de latere planuitwerking concreet invulling krijgen.

### **Regie bij gemeente in planproces?**

De gemeente heeft bij aanvang van het proces duidelijk de spelregels bepaald voor het opstellen van de ruimtelijke randvoorwaarden. De gemeente houdt hierbij, in afstemming met initiatiefnemer Verwelius, zelf volledig de regie op alle fronten en is daar transparant over naar alle partijen.

### **Vraag om een bredere gebiedsvisie voor gebied tussen bestaande Gebiedsvisies De Bilt West en Zuid; en toepassing kernrandzonebeleid.**

Het betreft hier een particulier initiatief van een grondeigenaar met een geldige omgevingsvergunning. Vanuit de gedeelde overtuiging dat hier een betere ruimtelijke ontwikkeling realiseerbaar is vanuit alle invalshoeken, is de volgende stap voor de gemeente om daar een helder ruimtelijk kader voor te formuleren. In de gestelde win-win-win opgave brengt gemeente de

bestaande waarden en kwaliteiten in brede zin in beeld en verwoorden we de gevolgen daarvan voor de ontwikkeling middels de ruimtelijke randvoorwaarden. We benadrukken dat het hier om een integrale afweging gaat. Hierbij kunnen we aansluiten bij het provinciale kernrandzonebeleid, zoals onlangs in december 2016 nogmaals her-bekrachtigd door de provincie bij de herijking van haar provinciale ruimtelijke structuurvisie en verordening. Deze marsroute is tevens in overleg met de provincie als zodanig bepaald.

### **Status ruimtelijke randvoorwaarden?**

De huidige stand van zaken is dat er door de gemeente concept ruimtelijke randvoorwaarden zijn opgesteld en gepresenteerd aan omwonenden en belanghebbenden. Gemeente vindt dat deze, mede door de geleverde input en opgedane inzichten tijdens het participatietraject, in hoofdlijnen recht doen aan de gestelde win-win-win-opgave. Dat laat onverlet dat aanscherping op onderdelen zeker mogelijk is, wanneer dat in de integrale afweging tot een verbetering leidt.

### **Ontwikkeling buiten de rode contour en extra ruimtebeslag?**

Uitgangspunt voor de verkenning van een alternatieve woningbouwontwikkeling is de insteek om op meerdere fronten een beter plan te kunnen realiseren dan middels de liggende omgevingsvergunning mogelijk is. Gemeente kijkt hierbij naar aspecten zoals landschappelijke inpassing, natuur/ecologie, cultuurhistorie, stedenbouw, volkshuisvesting, duurzaamheid, bereikbaarheid/verkeer en haalbaarheid. Gemeente ziet hier de mogelijkheid voor een ontwikkeling die bij kan dragen aan de actuele vraag naar woningtypen en een woonmilieu waar elders in de gemeente binnen de bebouwde kom geen of onvoldoende mogelijkheden voor zijn.

Vanuit deze basishouding is de gemeente dan ook bereid om hier de beleidsmatige provinciale rode contour ter discussie te stellen en de begrenzing van de nieuwe woningbouw vanuit het landschap te gaan bepalen. Na de integrale afweging van bovenstaande thema's ziet gemeente dan ook ruimte en mogelijkheden voor een woonprogramma buiten de rode contour. Hierbij wordt aan de westzijde binnen de rode contour ruimte gereserveerd voor natuur en ecologie, terwijl aan de oost- en zuidzijde meer ruimte wordt gezien voor wonen. Bij de huidige stand van zaken betreft het een toename van circa 1000m<sup>2</sup> woongebied. Waar en indien dit ten koste gaat van bestaand areaal behorende tot het NNN (voormalig EHS) en in relatie tot de bijbehorende inrichtingsniveaus voor natuur, zal dit elders aan dezelfde EHS-zone moeten worden gecompenseerd. Concretisering hiervan dient nog nader te worden uitgewerkt in samenspraak met partijen.

### **Zorg voor belang van een goede buffer tussen wonen en landschap/ natuur en de (on)toegankelijkheid van het achterliggende landschap.**

Ondanks de wens om de Grift te verleggen richting de Utrechtseweg, betekent dit niet dat het water als scheiding tussen wonen en natuur zal verdwijnen. Gemeente onderkent dit belang en ziet (nieuw) gebiedseigen water als een goed inrichtingselement om het woongebied af te bakenen en de betreedbaarheid van achterliggend gebied zoveel als mogelijk te voorkomen. Ook de bijbehorende wijze van het adequaat inrichten van de bufferzones wordt opgenomen in de randvoorwaarden. Eerdere afspraken rondom overdracht eigenaarschap van bufferzones en natuurgebied naar Stichting Het Utrechts Landschap beziet de gemeente nog steeds positief.

### **Zorg om nieuwe ontsluiting/ aantakking op Utrechtseweg en algehele verkeersveiligheid**

In de verkenning is uitgegaan van één hoofdontsluiting op de Utrechtseweg en een secundaire aansluiting voor langzaam verkeer (en wellicht ook voor calamiteiten). Hoe de aansluiting gaat worden vormgegeven dient nog nader te worden uitgewerkt. Het uitgangspunt voor de gemeente is hierbij zowel een adequate (auto)ontsluiting van en naar het terrein, als een verbetering van de veilige oversteekbaarheid van de Utrechtseweg voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) en een logische aantakking op de bestaande infrastructuur van De Bilt.

Waar de verkeersveiligheid ten opzichte van de bestaande situatie beter kan, zullen we dit zeker als gemeente bekijken en waar mogelijk integreren in de planvorming.

Een ontsluiting via de reeds bestaande brug naar Utrechtseweg 317 en de oostelijke strook langs de Grift (eigendom Verwelius) ten behoeve van de nieuwe woningen is niet aan de orde.

### **Impact randvoorwaarden en ruimtelijke verkenning op bestaande percelen Utrechtseweg 319-329**

Een van de randvoorwaarden betreft het verleggen van de Grift vanuit een landschappelijk en historisch oogpunt. De wijze waarop dit concreet wordt ingevuld en welke belangen daar vanuit huidige bewoners spelen, zal later in het traject bij de verdere uitwerking vorm moeten krijgen. Gemeente zal Verwelius zeker vragen hierover in gesprek te gaan met de betreffende eigenaren.

### **Randvoorwaarden concreet maken middels maatvoering**

Vanuit de integrale kijk naar het gebied en directe omgeving zijn er een aantal randvoorwaarden die concreet met maatvoering zijn verwoord. Het betreft de afstand van bebouwing tot Griftenstein (120m vanaf kazematten conform uitspraak van Raad van State uit 2012, de ligging van zones rondom eco-passage conform Alterra-rapport (cirkel rondom eco-passage met een straal van 150meter en aan weerszijden een vrije zone van 150meter breed) en de buffers richting oosten (Sandwijck) en het zuiden, zijnde beide 30meter met een bijbehorend passend inrichtingsprincipe.

### **Hoogteaccent gebouw (landhuis) naast ecologische verbindingzone?**

Het betreft hier een invulling door Verwelius van het idee van een nieuw landgoedachtige woonsfeer met onder andere een landhuis met allure. Maatvoering (ook hoogte) dient wel te passen binnen de kenmerken van de Stichtse Lustwarande. Hieraan zal door partij Verwelius concreet invulling moeten worden gegeven passend bij deze specifieke locatie.

### **Beschikbaarheid ecologisch rapport**

Na afronding van het ecologisch onderzoek door bureau Econsultancy en accordering door de gemeente zal de rapportage beschikbaar zijn. Wanneer en hoe dit zal geschieden, dient gemeente nog te bepalen.

### **Zorg voor vermindering woongenot**

Meerdere reacties betreffen de zorg voor vermindering van het woon- en/of leefgenot als gevolg van de gepresenteerde randvoorwaarden en planverkenning. De gemeente zal in overleg met partij Verwelius bij de nadere uitwerking in concrete plannen nadrukkelijk aandacht vragen voor goede en redelijke oplossingen van grenssituaties bij belendende bebouwing cq. eigendommen.